

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Unicredit SpA

contro

N. Gen. Rep. **2066/2016**

Giudice: Dott.ssa CATERINA TRENTINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115
C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158*

*con studio in Milano – Via G. Cagliari n. 17
Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158
e-mail: mbonetti@fastwebnet.it
PEC: bonetti.10728@oamilano.it*



Beni immobili siti in MILANO
Via Filippo ABBIATI n. 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano in via Filippo Abbiati n. 7.
Appartamento ubicato al piano primo e composto da: ingresso, soggiorno, piccolo locale cottura, veranda (ex balcone) una camera da letto, disimpegno e bagno. Una cantina di pertinenza esclusiva si trova al primo piano interrato. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 55,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Proprietà 1/2

Proprietà 1/2

tra loro in regime di comunione dei beni

descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 337; Mapp. n. 95, Sub. 35, Zona censuaria 2, Cat A/4, scala C; classe 2, consistenza vani 4; posto al piano 1 + cantina di pertinenza esclusiva; rendita € 289,22.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord/ovest in senso orario:

a nord/ovest via Abbiati e altro appartamento proprietà di terzi; a nord/est altro appartamento proprietà di terzi e corpo scala comune; a sud/est cortile interno comune; a sud/ovest altro appartamento proprietà di terzi.

Coerenze della cantina, da nord/ovest in senso orario:

a nord/ovest terrapieno; a nord/est altra proprietà; a sud/est corridoio comune alle cantine; a sud/ovest altra cantina proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Posizione non molto periferica nel Comune di Milano, prossima alla stazione della metropolitana Segesta. L'edificio si trova all'interno di un tessuto urbano densamente abitato.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale e negozi di piccolo dettaglio. Tessuto urbano datato,



degli anni '40-'60 soprattutto, di modesta qualità architettonica. Molta edilizia economico popolare.

Servizi offerti dalla zona:

Carrefour in via Ricciarelli (appena sufficiente), molti negozi al dettaglio (buono), farmacia in via Dolci abbastanza vicina (sufficiente), parco giochi in Piazza Selinunte (ottimo), asili nido e/o scuole dell'infanzia in via Ricciarelli (sufficiente), scuola elementare pubblica in via Dolci (buono), scuola media inferiore come sopra (buono), scuola media superiore nessuna nella zona, ma la posizione dell'immobile nella città di Milano assicura ampia scelta, maggiore ospedale della zona il San Carlo con relativo centro di pronto soccorso; auxologico San Luca, casa di cura San Giovanni, istituto clinico San Siro nelle vicinanze (sufficiente); spazi verdi (discreto), centri sportivi e palestre (insufficiente).

La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km):

Collegamento agevole con il centro della città di Milano con mezzi pubblici. Linee di superficie e stazioni metro nelle vicinanze (Segesta linea lilla e Gambara linea rossa). Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 20-25 min.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dal
esecutato (C.Id: ,

il perito ha potuto accedere all'immobile con il Custode Giudiziario nominato Avv. Murru e l'esecutato ha permesso di visionare compiutamente tutti i locali compresa la cantina. Il signor ha dichiarato di occupare l'immobile da solo e solo saltuariamente con altra persona non precisata.

Da interrogazione in Anagrafe Tributaria presso l'ufficio competente di Milano non risultano registrati contratti di locazione in capo ai due proprietari esegutati (**allegato 6**).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna



4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Non conosciute

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro e nata in

a a favore di **Unicredit Banca SpA** con sede in Roma, atto a firma del Dott. Gianfranco BENETTI del 24/07/2007 al Rep. n. 22082/4741 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano in data 31/07/2007 ai nn. 15425/60053.

Importo capitale: € 140.000,00

Importo complessivo: € 210.000,00

4.2.2. Trascrizioni:

Denuncia di successione: denuncia di successione n. 1464 vol. 2004 del 02/08/2004, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano in data 11/09/2007 ai nn. 41202/70368. La quota di comproprietà pari a 1/2 della defunta signora si devolve a favore della signora la quale diventa così piena proprietaria dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

Accettazione di eredità: accettazione tacita di eredità a favore della signora, atto a firma del Dott. Gianfranco BENETTI del 24/07/2007 al Rep. n. 22081/4740 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano in data 31/07/2007 ai nn. 33372/600052.

Compravendita: atto contro I nata a a favore del signor nato in e della signora

per la quota di 1/2 ciascuno tra loro in regime di comunione dei beni, atto a firma del Dott. Gianfranco BENETTI del 24/07/2007 al Rep. n. 22081/4740 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano in data 31/07/2007 ai nn. 33371/600051.

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento: al n. Rep. 39301 del 08/08/2016. Atto contro e

a favore di **Unicredit SpA** con sede in Roma c.fisc. 00348170101 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano, in data 09/09/2016 ai numeri Registro particolare 39631 Reg. Gen. 58646.



4.2.4. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: non conosciute

4.2.6 Annotazioni: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso condominiale di via Abbiati n. 7 è stato costruito nel 1946 conformemente alle norme urbanistiche ed edilizie dell'epoca.

Per quanto riguarda nello specifico l'immobile oggetto d'esecuzione, rispetto alla situazione originaria si segnala la chiusura del balcone con un tamponamento vetrato per la formazione di una veranda. Il perito ha verificato presso l'Ufficio Condoni del Comune di Milano la situazione dell'immobile e lo stesso risulta regolare a seguito di rilascio di Permesso di costruire in sanatoria n. 1521 del 25/10/1994 ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47. In atti la pratica è la n. 050223/016348/86/000. **L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico.** Corre tuttavia l'obbligo di segnalare la mancanza di regolarità del locale bagno e del locale cucina come visti nello stato di fatto, poiché non hanno aerazione diretta come in origine ma affaccio sulla veranda chiusa. Questa situazione non è conforme alle norme igienico-sanitarie e necessita di interventi di adeguamento.

4.3.2. Conformità catastale: La scheda catastale è conforme allo stato di fatto ed è stata prodotta con ogni probabilità in occasione della domanda di condono (1986) perché riporta la veranda chiusa.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile fa parte di un complesso amministrato da ALER. Su richiesta del perito ALER ha fornito le informazioni che seguono:

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2015: € 1.652,40

Spese ordinarie annue di gestione immobile (previsionale) 2016: € 1.316,64

Spese ordinarie annue di gestione immobile (previsionale) 2017: € 1.358,28

Spese ordinarie annue di gestione immobile (previsionale) 2018: € 1.357,68

Spese straordinarie già deliberate: ALER ha riferito che non sono note spese straordinarie in corso.

Ammontare del debito dell'esecutato al 30/04/2018 (come comunicato dall'amministrazione ALER): € **7.087,77** (per quote riscaldamento non pagate, servizi, spese di amministrazione e manutenzione ordinaria).

Cause in corso: non indicate da ALER. Lo scrivente tuttavia informa di essere stato incaricato di un'altra procedura presso lo stesso stabile.

Non essendo costituito il condominio la partecipazione alla ripartizione delle spese non viene fatta sulla base di millesimi condominiali ma determinata sulla base della consistenza di superficie calcolata mq 40,550.

Altro: non è disponibile copia del regolamento condominiale.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(
tra
loro in regime di comunione dei beni per la quota di 1/2 ciascuno **dal 24/07/2007 fino almeno al 4/2018** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 08/2016 in forza di atto a firma del Dott. Gianfranco BENETTI del 24/07/2007 al Rep. n. 22081/4740 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano in data 31/07/2007 ai nn. 33371/600051.
I signori _____ acquistano l'immobile dalla signora _____

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

2004-2007: _____ nata a _____
proprietaria per la quota di 1/1 **dal 26/04/2004 fino al 24/07/2007** a seguito di denuncia di successione in morte della signora _____ deceduta il _____ denuncia n. 1464 vol. 2004 del 02/08/2004, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano in data 11/09/2007 ai nn. 41202/70368.
La signora _____ entra in possesso della quota di comproprietà di 1/2 della defunta signora _____, diventando così piena proprietaria dell'immobile.

1987-2004: _____ nata a _____
e _____ nata a _____
proprietarie **ciascuna per la quota di 1/2 dal 22/11/1987 fino al 26/04/2004** a seguito di denuncia di successione in morte del signor _____ e deceduto il _____ denuncia di successione n. 3699 vol. 88 del 15/09/1998, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano in data 23/09/1998 ai nn. 38574/26901.
Le signore _____ diventano proprietarie per 1/2 ciascuna dell'immobile a causa della morte del signor _____

Per titoli anteriori al ventennio:

- _____ nato a _____ proprietario 1/1 dell'immobile in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Autorizzazione edilizia:

Il perito non è entrato in possesso della licenza edilizia originaria perché non è possibile risalire al committente originario né all'appaltatore ma, poiché trattasi di complesso condominiale di dimensioni molto importanti e tipico della città di Milano degli anni '40-'50 nell'ambito di grandi agglomerati di edilizia



economico popolare, si può ragionevolmente ritenere che l'intera costruzione sia stata regolarmente autorizzata.

Secondo le indicazioni fornite da ALER il complesso condominiale di via Abbiati è stato **costruito nel 1946**.

- **Permesso di costruire in sanatoria n. 1521 del 25/10/1994** ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47. In atti la pratica è la n. 050223/016348/86/000. Con questa pratica edilizia viene regolarizzata la chiusura del balcone e la sua trasformazione in veranda.

Non risultano presenti nell'archivio telematico del Comune di Milano altre pratiche edilizie riconducibili all'immobile oggetto di pignoramento. L'appartamento appare sostanzialmente nello stato originario e non sembra sia mai stato interessato da interventi edilizi interni, fatta eccezione per il tamponamento del balcone con serramento vetrato.

7.2 Certificato di abitabilità: Il perito non è entrato in possesso del certificato di abitabilità dell'immobile. Considerata la datazione del complesso edilizio il certificato di abitabilità è stato rilasciato al completamento della costruzione e attiene all'interno fabbricato e non è pertinente l'immobile oggetto di esecuzione.

Nello stato di fatto i locali dell'immobile in oggetto rispettano i requisiti richiesti in termini di superfici minime e di altezza, ma l'immobile non risulta abitabile secondo le norme igienico-sanitarie poiché il locale cottura ed il bagno non hanno aerazione diretta dall'esterno ma affacciano sulla veranda chiusa. In aggiunta si segnalano importanti segni di infiltrazioni d'acqua nello spazio veranda (non in corso al momento del sopralluogo), con distacco generalizzato di pittura e sfarinamento di intonaco. Anche l'impianto elettrico versa in condizioni precarie, con molti fili non sottotraccia e collegamenti impropri. Sono necessari alcuni interventi di adeguamento come l'aerazione forzata nel bagno e il collegamento della zona cottura/cucina con il soggiorno o altra soluzione aerante.

7.3 Altre certificazioni:

7.3.1 Certificazione energetica

Da indagine effettuata presso l'archivio CENED della Regione Lombardia il bene non risulta essere stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi.

7.3.2 Documentazione tecnica in materia di impianti

I beni oggetto d'esecuzione fanno parte di uno stabile condominiale, perciò la gran parte delle certificazioni non attengono nello specifico al bene in oggetto ma all'intero condominio.

Per tutti gli impianti "minori" non elencati (automazione di porte e cancelli, impianti radiotelevisivi, antenne, impianti elettronici in genere ed altre attrezzature condominiali che necessitano di conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione) viene svolta regolare manutenzione ordinaria, con interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso e a far fronte ad



eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi. Ciò avviene con ditte specializzate secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore.

Descrizione immobile pignorato di cui al punto A

- A.** Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano in via Filippo Abbiati n. 7. Appartamento ubicato al piano primo e composto da: ingresso, soggiorno, piccolo locale cottura, veranda (ex balcone) una camera da letto, disimpegno e bagno. Una cantina di pertinenza esclusiva si trova al primo piano interrato. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 55,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/2 del

Proprietà 1/2 della

tra loro in regime di comunione dei beni

descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 337; Mapp. n. 95, Sub. 35, Zona censuaria 2, Cat A/4, scala C; classe 2, consistenza vani 4; posto al piano 1 + cantina di pertinenza esclusiva; rendita € 289,22.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord/ovest in senso orario:

a nord/ovest via Abbiati e altro appartamento proprietà di terzi; a nord/est altro appartamento proprietà di terzi e corpo scala comune; a sud/est cortile interno comune; a sud/ovest altro appartamento proprietà di terzi.

Coerenze della cantina, da nord/ovest in senso orario:

a nord/ovest terrapieno; a nord/est altra proprietà; a sud/est corridoio comune alle cantine; a sud/ovest altra cantina proprietà di terzi.

L'edificio ad uso residenziale, come dichiarato dall'Ufficio Certificazioni Immobiliari ALER, è stato **costruito nel 1946** (allegato 8). Il perito non è entrato in possesso della copia della concessione edilizia originale.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m 3,00.

La cantina di pertinenza ha un'altezza interna al colmo (volta a botte) di m 3,13



Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Interr.					
Cantina	7,95	0,25	1,99	Nord/Ovest	Insufficienti
Piano Primo					
Appartamento	50,91	1,00	50,91	Nord/Ovest Sud/Est	Pessime
Veranda	3,43	0,50	1,72	Sud/Est	Pessime
Totale	62,29		54,62		
Totale			55,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce all'intero condominio

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni forati e doppio uni
Si riferisce all'intero condominio

Travi (struttura): materiale: cemento armato
Si riferisce all'intero fabbricato

Solai (struttura): tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento
Condizione: non verificata
Si riferisce all'intero fabbricato

Muratura (struttura): tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni colore grigio/giallo.
Condizioni: superfici degradate. Si segnano tracce diffuse di percolature d'acqua ed ammaloramenti dell'intonaco in corrispondenza dei davanzali delle finestre, puntuali distacchi di pittura, superfici molto sporche, muffe e macchie dovute all'umidità.

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a falde con tetti in coppi
Si riferisce all'intero condominio

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno con pannello opaco ed inserto in vetro smerigliato (bagno e cucina) o pannello intero (camera). Maniglie in alluminio.
Condizioni: le porte del bagno e della cucina sono molto datate, di semplice fattura ed in pessime condizioni. La porta della camera è nuova ma è stata montata su un telaio preesistente di diverso colore.



<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio con vetro camera. Condizioni: discrete. Funzionanti. Cassonetti in legno in pessime condizioni Protezioni esterne: avvolgibili in PVC colore verde.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco al civile e mano di finteeggiatura. Lo stato materico dei plafoni è buono. In pessime condizioni invece versa il locale veranda chiuso; ovunque macchie di muffe e di infiltrazioni d'acqua, distacchi di pittura e principi di sfarinamento di intonaco.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + mano di finteeggiatura a tempera di diversi colori. Lo stato delle pareti è sufficiente, salvo nella camera dove sono visibili rotture ripristinate in malo modo in prossimità della porta.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Bagno: piastrelle in ceramica di bassa qualità cm 20 x 20 di colore bianco/beige con motivi decorativi molto datati, su quattro lati fino a m 1,60 di altezza. Alcune piastrelle risultano sostituite con altre di colore diverso. Cucina: piastrelle in ceramica di bassa qualità cm 20 x 20 di colore bianco/giallo a fiori fino a m 1,60 di altezza. Condizioni pessime con crepe e scheggiature: alcune piastrelle vicino alla porta di ingresso al locale sono mancanti.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Soggiorno/pranzo: laminato plastico simil parquet Bagno: piastrelle di ceramica di bassa qualità formato cm 20 x 20 colore giallo chiaro. Camera e disimpegno: piastrelle di graniglia degli anni '50 formato cm 20 x 20 girgio/marrone. Cucina: piastrelle di ceramica di bassa qualità, formato cm 20 x 20 posate sfalsate, colore rosso cotto. Veranda (ex balcone): piastrelle di klinker antigelivo rosso cotto.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino blindato datato, marrone all'esterno e bianco all'interno. Condizioni: Insufficiente
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non verificata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente



- Gas (impianto):* alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria
condizioni: non sempre funzionante.
certificazioni: non presenti. Caldaia da revisionare o sostituire.
- Elettrico (impianto):* tipologia: non sempre sottotraccia, tensione: 220V.
condizioni: L'impianto manifesta alcune criticità, come cavi scoperti e allacci impropri. Apparecchi di illuminazione montati. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto appare funzionante
Certificazioni: non conosciute.
- Fognatura (impianto):* tipologia: condominiale
Fognatura: allaccio alla linea comunale.
Condizioni: non ispezionata
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia. Centralino: presente.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: citofono semplice
condizioni: funzionante
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello, lavatrice e apparecchi sanitari.
Condizioni: funzionante. Non si segnalano perdite o difetti
Certificazioni: non conosciute
Bagno con quattro sanitari (vasca corta).
- Termico (impianto):* tipologia: termosifoni tradizionali in ghisa. Impianto a gas metano centralizzato condominiale. La caldaia per l'acqua calda sanitaria si trova nella veranda.
condizioni: funzionante al momento del sopralluogo
Certificazioni: non conosciute
- Scala interna (componente edilizia):* tipologia: non presente
rivestimento: =====
Condizioni: =====
- Certificazione energetica:* Non presente.
- Ascensore (impianto)* Non presente
Condizione: =====
- Condizionamento (componente edilizia):* tipologia: non presente
Condizioni: =====
Certificazioni: =====



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore dell'appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze sarà utilizzato il metodo comparativo diretto con la formula: $V_{mb} = p_{om} \times S_b$ dove:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima

p_{om} = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

S_b = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

8.2. Fonti di informazioni

- Osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017 considerata la media delle seguenti zone:
 - Zona Periferica D24 Segesta-Aretusa (abitazioni di tipo economico normale)
 - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano - (Zona 60 Selinunte - Rembrandt)
- Agenzie immobiliari di Milano (zona Segesta)
- Borsino immobiliare Milano (zona Segesta - Capecelatro - Aretusa per abitazioni di tipo economico in seconda fascia e fascia media)
- Fonti emerografiche (Tecnoca, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.500 €/mq a 2.000 €/mq (Agenzia Entrate) da 1.500 €/mq a 2.000 €/mq (Camera di Commercio) e da 1.530 €/mq a 1.750 €/mq (Borsino Immobiliare).

Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.600 €/mq.

Considerate le condizioni dell'immobile e le sue caratteristiche si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 1.400 €/mq

8.3. Valutazione degli immobili

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto singola quota
A	Appartamento e pertinenze	mq 55,00	€ 1.400,00	€ 77.000,00	€ 38.500,00



8.3. Adeguamenti e correzioni di stima

•Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	3.850,00
•Spese tecniche di □regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	= €	0,00
•Spese ordinarie di gestione insolute (ultimi 2 anni)	- €	2.715,00
Totale	- €	6.565,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non può essere diviso.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 70.000,00**

Milano 27/04/2018

Il perito
Arch. Marco Bonetti



Elenco degli allegati all'elaborato peritale:

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Contratti di locazione
- 7) Certificati anagrafici
- 8) Atti di fabbrica e amministrativi
- 9) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti

